

---

# ***Cosmo 85 ApS***

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 29 83 89 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/1 2017

Aage Tang-Andersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Cosmo 85 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. januar 2017

## Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cosmo 85 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 85 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 17. januar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Cosmo 85 ApS  
Søndergade 1B, 2. sal  
8000 Aarhus C

Telefon: 86 15 16 88

Telefax: 87 34 11 46

CVR-nr.: 29 83 89 33

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Aage Tang-Andersen  
Jesper Vedsø Krogh

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.102.103, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.180.904.

Resultatopgørelsen for 2015/16 er positivt påvirket af en gældseftergivelse på DKK 3.624.502, som er indregnet under regnskabsposten "Finansielle indtægter".

## Kapitalberedskabet

Selskaberne i Cosmo koncernen er i regnskabsåret 2015/16 blevet overtaget af nye ejere. Der er i den forbindelse foretaget refinansiering af koncernens bank- og realkreditgæld. De nye ejere har samlet i koncernen foretaget netto kontante kapitalforhøjelser på DKK 23.300.000, og der er yderligere ydet ansvarlige lån fra selskabsdeltagere på DKK 140.000.000.

Det er ledelsens vurdering, at koncernens kapitalberedskab efter de nye ejeres overtagelse af selskaberne er tilstrækkelig i forhold til at opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

De nye kapitalejere sikrer, at ejendommene i koncernen kan videreudvikles i henhold til den planlagte strategi, og det er de nye ejeres forventning, at ejendommene beholdes i en længere årrække.

Der henvises i øvrigt til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Andre eksterne omkostninger		-23.500	-20.000
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-23.500</b>	<b>-20.000</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.938.405	10.641.415
Finansielle indtægter	2	3.624.502	39.462
Finansielle omkostninger	3	-560.494	-935.831
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.102.103</b>	<b>9.725.046</b>
Skat af årets resultat	4	1.895	231.361
<b>Årets resultat</b>		<b>1.103.998</b>	<b>9.956.407</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	2.503.703
Overført resultat	1.103.998	7.452.704
	<b>1.103.998</b>	<b>9.956.407</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	3.251.858	32.590.263
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	35.711
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.251.858</b>	<b>32.625.974</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.251.858</b>	<b>32.625.974</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	136.289
Selskabsskat		150.204	231.361
<b>Tilgodehavender</b>		<b>150.204</b>	<b>367.650</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.558</b>	<b>956.133</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>153.762</b>	<b>1.323.783</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.405.620</b>	<b>33.949.757</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		126.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.503.703	2.503.703
Overført resultat		-4.810.607	-6.413.605
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-2.180.904</b>	<b>-3.784.902</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	37.539.871
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>37.539.871</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.581.024	182.788
Anden gæld		5.500	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.586.524</b>	<b>194.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.586.524</b>	<b>37.734.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.405.620</b>	<b>33.949.757</b>
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Den finansielle situation

Selskabet har i regnskabsåret refinansieret bank- og realkreditgælden, og de nye ejere har indskudt betydelig likviditet i selskaberne i koncernen. Det er således ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab sikrer, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Der henvises til ledelsens beretning.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.624.502	39.462
	<b><u>3.624.502</u></b>	<b><u>39.462</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	552.537	935.031
Andre finansielle omkostninger	7.957	800
	<b><u>560.494</u></b>	<b><u>935.831</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.895	-148.309
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-83.052
	<b><u>-1.895</u></b>	<b><u>-231.361</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	30.059.560	30.059.560
Kostpris 30. september	30.059.560	30.059.560
Værdireguleringer 1. oktober	2.530.703	-8.110.712
Årets resultat	94.559.832	47.237.086
Udbytte til moderselskabet	-27.400.000	0
Korrektion til resultat fra datterselskaber	-96.498.237	-36.595.671
Værdireguleringer 30. september	-26.807.702	2.530.703
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>3.251.858</b>	<b>32.590.263</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cosmo 21 ApS	Aarhus C	450.000	100%	5.562.428	372.165
Cosmo 28 ApS	Aarhus C	125.000	100%	2.565.368	9.394.566
Cosmo 23 ApS	Aarhus C	125.000	100%	-2.772.436	25.658.753
Cosmo 24 ApS	Aarhus C	125.000	100%	-886.007	11.537.868
Cosmo 25 ApS	Aarhus C	125.000	100%	-1.198.962	45.661.155
Cosmo 22 ApS	Aarhus C	5.085.000	100%	-18.533	1.935.325
				3.251.858	94.559.832

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	0	2.503.703	-6.413.605	-3.784.902
Kontant kapitalforhøjelse	1.000	499.000	0	0	500.000
Overførsler, reserver	0	-499.000	0	499.000	0
Årets resultat	0	0	0	1.103.998	1.103.998
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>126.000</b>	<b>0</b>	<b>2.503.703</b>	<b>-4.810.607</b>	<b>-2.180.904</b>

Selskabskapitalen består af 126.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. oktober	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. september</b>	<b>126.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	37.539.871
Langfristet del	0	37.539.871
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	5.581.024	182.788
	<b>5.581.024</b>	<b>37.722.659</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for gæld til kredit- og realkreditinstitutter i tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

Selskabet har endvidere givet pant i kapitalandele til sikkerhed for ansvarlig lån fra selskabsdeltagere og gæld til kredit- og realkreditinstitutter.

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen, da der er usikkerheder omkring muligheden for udnyttelsen heraf. Beløbet kan ikke opgøres på en pålidelig måde, da skatteaktivet blandt andet består af skattemæssige underskud. Værdien af skatteaktivet afhænger af, hvorvidt skattemæssige underskud kan anvendes.

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Cosmo Ejendomme ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet er momsmæssigt fællesregistreret med flere koncernforbundne selskaber og hæfter som følge heraf for disse selskabers momsgæld.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosmo 85 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dan ske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i datter virksomhederne.

Datter virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.



# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.